STUDIO LEGALE CIAGLIA E ASSOCIATI

ROMA, 11 giugno 2020

Ai proprietari di immobili ricadenti nel territorio interessato dalla Variante al P.R.G. in comune di Rignano Flaminio – Località Prataccio

E, p.c.

Spett.le **Comune di Rignano Flaminio**
c.a. del Sindaco
[redacted]
Via email: sindaco@comune.rignanoflaminio.rm.it

Settore 3 – Pianificazione Territoriale
Urbanistica privata
Piazza IV Novembre, 1
00068 Rignano Flaminio (RM)
Via pec: urbanistica@pec.comune.rignanoflaminio.rm.it

Egr. Ing. [redacted]
Via pec: [redacted]@pec.ordine.roma.it
Via mail [redacted]@libero.it

Oggetto: *Parere in relazione alla procedibilità della "Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi della Legge n. 1150/1942 - Nuclei insediativi a bassa densità in Località Prataccio". Note su richiesta dei privati interessati*

Lo scrivente ha ricevuto da alcuni soggetti privati, interessati alla Variante in oggetto, richiesta dal Comune di Rignano Flaminio (RM), un incarico per la redazione di un parere (anche legato ad implicazioni inerenti un concomitante procedimento penale, di cui oltre) volto ad illustrare le ragioni della possibilità di giungere all'approvazione della Variante stessa, stante la sussistenza di "*una sentenza di condanna in primo grado in merito al presunto reato di lottizzazione abusiva, attualmente appellata*".

1. **Premessa: l'esito della Riunione regionale in tema di VAS in Loc. Prataccio**

In data 11 settembre 2019, la Regione Lazio, Direzione Regionale per le politiche abitative e pianificazione territoriale, Area Autorizzazioni paesaggistiche e V.A.S., verbalizzava l'esito di una **Riunione di valutazione del**

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax: (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

Rapporto Ambientale inerente una *"Variante al PRG" in area "Prataccio" del Comune di Rignano Flaminio.*
La Variante ha ad oggetto l'introduzione di un diverso regime urbanistico che assegna all'area, avente attualmente destinazione agricola, la destinazione di *"Nucleo insediativo a bassa densità"*, oggetto della proposta pervenuta dagli uffici del Comune di Rignano al fine di riqualificare la zona e, contestualmente, assicurare la sostenibilità urbanistica dello stato di fatto.
L'attuale strumento di pianificazione qualifica la zona "Prataccio" come *"Zona agricola E"*, ma l'area, come puntualmente descritto nel progetto di formazione della Variante, *"ha subito negli anni"* trasformazioni *"tali da configurare il territorio in esame con delle caratteristiche differenti da quelle prevalentemente agricole"*, sicché *"l'originaria previsione di piano regolatore generale risulta insufficiente nel gestire in maniera efficacie l'organizzazione e la strutturazione di questo territorio così come si è conformato nel corso del tempo"*.

Nel documento conclusivo contenente gli esiti della riunione di valutazione sopra citata, inerente il Procedimento di V.A.S. ex art 13 D. Lgs. 152/06, **si richiedeva al Comune istante di avvalersi di pareri giuridici relativi ad una sentenza di condanna** in primo grado che, secondo il competente Ufficio Regionale, potrebbe ostare alla definizione della Variante.
Il suddetto documento della Direzione Regionale per le politiche abitative e pianificazione territoriale – data come presupposta l'esigenza di giungere ad una variante di PRG così come chiesta dal Comune di Rignano Flaminio – subordina l'approvazione della variante alla preventiva valutazione della portata della sentenza di condanna a pag. 17 degli "Esiti di riunione di valutazione" del documento stesso[1].

I competenti Uffici regionali danno rilievo al fatto che il Tribunale penale monocratico di Tivoli ha emesso *"una sentenza di condanna in primo grado in merito al presunto reato di lottizzazione abusiva, attualmente appellata"*.

Ciò, sempre dalla lettura del documento in esame, inciderebbe sulla *"mancata legittimità delle preesistenze"*.
L'Autorità Competente, dunque, si riservava, sempre nelle considerazioni finali del documento, di proseguire nella V.A.S. demandando al Comune di Rignano (denominato 'Autorità Procedente') la richiesta di pareri per le opportune delucidazioni.

I.I. Incompetenza dell'Area V.A.S. sulle valutazioni inerenti gli aspetti urbanistici

[1] Il passaggio di seguito analizzato si trova al punto 4. della Relazione, contenente le *"Considerazioni finali"*.

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax: (+39)06.85304429
email segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

In via preliminare, occorre evidenziare l'assoluto difetto di competenza dell'Area V.A.S. della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ad esprimersi sui profili urbanistici delle aree sottoposte a valutazione.
Secondo quanto stabilito dall'art. 11 del D.Lgs n. 152/2006 che disciplina la modalità di svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica, "*l'autorità competente, al fine di promuovere l'integrazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale nelle politiche settoriali ed il rispetto degli obiettivi, dei piani e dei programmi ambientali, nazionali ed europei:*
a) esprime il proprio parere sull'assoggettabilità delle proposte di piano o di programma alla valutazione ambientale strategica nei casi previsti dal comma 3 dell'articolo 6;
b) collabora con l'autorità proponente al fine di definire le forme ed i soggetti della consultazione pubblica, nonché l'impostazione ed i contenuti del Rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio di cui all'articolo 18;
c) esprime, tenendo conto della consultazione pubblica, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, un proprio parere motivato sulla proposta di piano e di programma e sul rapporto ambientale nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio e con riferimento alla sussistenza delle risorse finanziarie.".
A mente del successivo articolo 12: "*Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto. (comma 1)*
L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente (comma 2).
Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, ***verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente*** (comma 3).
L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni"(comma 4).

È, pertanto, evidente, alla luce della normativa sopra citata, che l'Area V.A.S. (sia l'Autorità procedente che l'Autorità competente) non abbia alcuna

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax: (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

competenza ad esprimersi su aspetti che hanno rilievo urbanistico, né tantomeno sia competente ad esprimersi sugli eventuali riflessi che possono avere le sentenze del giudice penale sui procedimenti amministrativi (quale è quello di valutazione strategica in oggetto) dovendosi limitare a verificare l'impatto della variante sull'ambiente.

2. La sentenza emessa dal Tribunale di Tivoli, in tema di presunta lottizzazione abusiva, relativa alla Loc. Prataccio

In ogni caso, alla luce delle considerazioni che seguono, **si può pacificamente affermare che la sentenza menzionata nel documento della Regione non ha alcuna efficacia ostativa e non incide in alcun modo sulla possibile adozione della variante.**

2.1. Il precedente in zona Cantalamessa

In primo luogo, si fa presente che – sempre in pendenza di analogo procedimento penale – **è già stata approvata una variante urbanistica nel Comune di Rignano Flaminio, in zona limitrofa a quella oggi sottoposta a valutazione.**
Si tratta della Variante in Loc. Cantalamessa, sempre nel Comune di Rignano, contigua a quella oggi in esame, che ha evidenti analogie con il caso in esame.

In primo luogo, pendeva, anche riguardo alla Loc. Cantalamessa, un procedimento penale:

- Per lottizzazione abusiva, come nel caso in esame;
- Inerente una zona '*E Agricola*' in cui erano sorti, nel corso degli anni, degli immobili che avevano attribuito al territorio delle caratteristiche differenti da quelle prevalentemente agricole.

Anche in quel caso, poi, gli immobili, nel corso del procedimento penale, erano stati sottoposti a sequestro preventivo, finalizzato alla confisca urbanistica, ex artt. 30 e 44 lett. c) DPR 380/01 (esattamente come nel caso di Prataccio).

L'unica differenza (come si vedrà, del tutto irrilevante) è che nel caso di Cantalamessa **la variante urbanistica è giunta prima della sentenza di condanna.**
Ed infatti, nella sentenza stessa – emessa dallo stesso Giudice persona fisica del Tribunale penale di Tivoli (Dott.ssa Valvo) che ha emesso la sentenza nel procedimento penale inerente Loc. Prataccio – si dà ampio conto dell'avvenuta approvazione della variante e per questa ragione – e soltanto per questa – è stata emessa in quell'occasione una sentenza di prescrizione, senza confisca urbanistica.

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax: (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

La deliberazione di approvazione della Variante sopra menzionata è stata pubblicata sul **BURL del 18.12.2018, supplemento ordinario n.1.**
Se ne allega copia (All. 1) per agevolare la consultazione.

Dalla lettura della sentenza inerente la vicenda Cantalamessa, di cui si allega copia (All. 2) si evincono degli elementi essenziali per la comprensione della vicenda che oggi ci occupa.
Si evidenzia, in particolare, il passaggio di pag. 6 e 7 della sentenza di cui all'Allegato 2

> disporre la confisca per le ragioni che ci si appresta ad esporre.
> Dalla documentazione prodotta dalla difesa è emerso che la Giunta Regionale, con deliberazione n. 760 del 4 dicembre 2018 ha approvato la variante al Piano Regolatore Generale denominata "Nuclei insediativi a bassa densità in località Cantalamessa" adottata dal Comune di Rignano Flaminio, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del
>
> 6
>
> 24.2.2015 ed è stata attestata dall'Ufficio Tecnico del Comune la coincidenza tra le particelle catastali oggetto del procedimento e quelle oggetto di variante.
> Dunque, la zona ove sono state realizzate le opere non è più agricola, essendo stata trasformata in zona di Nuclei insediativi a bassa intensità.
> Tale intervento pur non estinguendo il reato di lottizzazione abusiva, dimostra "ex post" la conformità della lottizzazione agli strumenti urbanistici e la volontà dell'amministrazione di rinunciare alla acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile comunale, con la conseguenza che diventa incompatibile con tale situazione un provvedimento di confisca delle aree lottizzate (cfr. *Sez. 3, Sentenza n.* 43591 *del* 18/02/2015 Ud. (dep. 29/10/2015) Rv. 265153 - 01 .
> Dunque, applicando il suindicato principio alla fattispecie concreta ne consegue che l'intervenuta sanatoria a lottizzare nell'area oggetto di contestazione impedisce di adottare un provvedimento di confisca delle opere che, pertanto, previa revoca del sequestro preventivo, devono essere restituite agli aventi diritto.

N. B.

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

Il Giudice, come è evidente, dà per scontato (a prescindere che sia corretto o meno) che gli immobili (sottoposti a sequestro) siano *ab origine* illegittimi ed infatti dispone la prescrizione – e non l'assoluzione – per la condotta di lottizzazione abusiva.
Quindi, argomentando in tal senso, la Regione ha consentito la Variante Urbanistica **nonostante si dubitasse della legittimità delle preesistenze.**
Ed anzi, anche in quel caso, l'illegittimità delle preesistenze era stata dichiarata dal Giudice Penale nella parte in cui afferma che "*tale intervento* (la variante) *pur non estinguendo il reato di lottizzazione abusiva, dimostra ex post la conformità della lottizzazione agli strumenti urbanistici e la volontà dell'amministrazione di rinunciare all'acquisizione delle aree al patrimonio comunale, con la conseguenza che diventa incompatibile con tale situazione un provvedimento di confisca delle aree lottizzate*".

Il principio in base al quale l'eventuale sopravvenienza di una sentenza di condanna non inficia la procedibilità di una variante urbanistica è, peraltro, pacifico nella giurisprudenza della Cassazione formatasi sul reato di lottizzazione abusiva. Tanto è vero, che il Giudice di merito può disporre la **confisca urbanistica** anche prosciogliendo gli imputati per intervenuta prescrizione del reato.
Su questi aspetti si è anche, in più occasioni, pronunciata la Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, nonché, innumerevoli volte, la Corte di Cassazione. Si veda, ad es. Cass. Pen. Sez. II, 8.10.09, n. 39078.
In pratica, sino ad una recente sentenza delle Sezioni Unite, non è mai stato necessario giungere ad una condanna, per confiscare.
Quindi, nel caso di Cantalamessa, se non vi fosse stata la Variante al PRG, il Giudice penale, pur disponendo la prescrizione dei reati, avrebbe contestualmente disposto la confisca dei manufatti e dell'area.

E dunque:
- se i presupposti fattuali sono i medesimi;
- se nel procedimento Cantalamessa un Giudice ha stabilito l'illegittimità delle preesistenze;
- se, a parità di condizioni, si dubita solo nella vicenda 'Prataccio' circa la possibilità di procedere nella VAS, a causa del procedimento penale pendente,

non può darsi luogo, a parità di condizioni e presupposti, a disparità di trattamento nel valutare l'incidenza del procedimento penale sulla procedibilità della variante.

2.2. *La revoca della confisca in casi di variante urbanistica sopravenuta a sentenze di condanna. Precedenti giurisprudenziali*

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax: (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http/www.avvocatociaglia.it

Il tema fondamentale, per comprendere correttamente il contesto giuridico è il seguente.
La **confisca urbanistica** ex art. 44, 2° co. DPR 380/01 **può essere disposta soltanto con sentenza penale**. Prima dell'emissione di una sentenza, come si dirà, non può esservi confisca.
Al tempo stesso, la confisca urbanistica –ancorché disposta da un Giudice penale- non è una *pena* in senso stretto, né principale né accessoria.
E' una **sanzione amministrativa** soggettivamente disposta dal Giudice penale.
Su questo principio sono state emesse innumerevoli sentenze di Cassazione, e sono state molte volte interessate la Corte Costituzionale e la Corte Europea dei Diritti dell'Uomo.
Infatti, nonostante la sua natura fortemente sanzionatoria, la confisca può tuttora essere emessa anche in caso di sentenza di prescrizione, quindi in assenza di condanna (v. da ultimo **Cass. Penale, Sez. III, 7 febbraio 2019 (ud. 8 novembre 2018), n. 5936.**

Se, come si è detto prima, possono aversi declaratorie di confisca urbanistica anche senza condanna (ma con sentenza di non doversi procedere per prescrizione) **è altrettanto pacifico per i Giudici della Cassazione penale che la pronuncia di confisca disposta da un Giudice di primo grado possa essere revocata, nei successivi gradi di giudizio, se interviene *medio tempore* una variante urbanistica.**
Il principio viene, in questi termini, affermato già da molti anni dal Giudice di Legittimità.

Vi sono, infatti, diverse sentenze risalenti già ai primi anni 2000, ed il principio si è talmente consolidato che non è stato necessario tornare ulteriormente sul punto. Si veda ad esempio **Cass. Sez. 3, n. 39916/2004**, in cui si afferma che "***In tema di lottizzazione abusiva, la sanatoria per condono edilizio delle costruzioni abusive eseguite non è incompatibile con il provvedimento di confisca delle aree lottizzate, mentre esplica influenza a tali effetti l'eventuale autorizzazione a lottizzare concessa in sanatoria, atteso che questa pur non estinguendo il reato di lottizzazione abusiva dimostra "ex post" la conformità della lottizzazione agli strumenti urbanistici e la volontà dell'amministrazione di rinunciare alla acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile comunale***".

La massima non necessita di spiegazioni, ma comunque si evidenziano alcuni aspetti:

- si trattava, anche in quella ipotesi, di un caso in cui la variante urbanistica è intervenuta (come si legge) *ex post* rispetto alla declaratoria di confisca, quindi a seguito di sentenza di primo grado che l'aveva disposta (la confisca urbanistica, come recita l'art. 44, 2° co. DPR 380/01 può essere

disposta solo con sentenza che "*accerta che vi è stata lottizzazione abusiva*";

- Ergo, la variante urbanistica è intervenuta *dopo la sentenza di condanna;*
- La sentenza afferma infatti un principio orma consolidato: mentre il condono o comunque la legittimazione ex post dei singoli immobili non spiega alcun effetto positivo, **se invece la Regione ritiene che vi sia una conformità ex post tra la lottizzazione e lo strumento urbanistico, allora decade l'essenza stessa della confiscabilità dei manufatti e delle aree per le quali era stata dichiarata con sentenza la lottizzazione abusiva.**

In sostanza, **il fatto che sia intervenuta o meno condanna per lottizzazione abusiva è un dato '*neutro*' ai fini della valutazione circa la variante richiesta dal Comune il quale, a sua volta, *manifesta in tal modo la volontà dell'amministrazione di rinunciare alla acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile comunale.***

2.3 Ulteriori precedenti giurisprudenziali

Come detto, è assolutamente pacifico, in sede di Giurisprudenza di legittimità penale, che **sia consentita una variante al P.R.G. anche dopo che è stata emessa una sentenza di merito che ha stabilito l'esistenza di una lottizzazione abusiva e, contestualmente, disposto la confisca dell'area e dei manufatti, ex art. 44, 2° co. DPR 380/01.**

Si è anche detto che la confisca urbanistica in caso di lottizzazione abusiva può essere disposta **solo con sentenza**, ai sensi – appunto – della norma innanzi richiamata.
La norma di cui sopra stabilisce, però, che gli effetti della confisca si realizzano solo a seguito della "**sentenza definitiva**", quindi irrevocabile.
Nel caso che ci occupa, come la Relazione della Regione non manca di osservare, è stata emessa soltanto una sentenza di primo grado, per la quale pende appello (che allo stato non risulta ancora fissato).

Premesso ciò, si indicano alcune ulteriori sentenze della Cassazione penale nelle quali si **consente la variante urbanistica dopo la confisca**, quindi dopo la sentenza di primo grado.
Si veda, ad es. Cass. Sez. III, 4.2.04, Pres. Savignano che dispone:
"*La confisca dei terreni abusivamente lottizzati .... non è incompatibile con la delibera comunale di approvazione .... della variante del piano regolatore generale destinata al recupero urbanistico della zona oggetto di interventi di lottizzazione abusiva (nella specie, la corte ha ritenuto che potrà assumere*

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax: (+39)06 85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http//www.avvocatociaglia.it

rilevanza solo la definitiva approvazione del piano di recupero e/o della successiva autorizzazione a lottizzare)".
Nello stesso senso, stabilendo principi che non sono più mutati, si inserisce Cass. **Sez. III, 1.7.04, n. 39916, Rel Fiale, per la quale:**
"in tema di lottizzazione abusiva" ... "il provvedimento di confisca delle aree lottizzate" è incompatibile *"con la conformità ex post della lottizzazione agli strumenti urbanistici e la volontà dell'amministrazione di rinunciare all'acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile comunale".*

Nello stesso senso si è espresso, in più occasioni, il Giudice Amministrativo, per il quale (V. ad es. **TAR Campania, Sez. II, Sent. n. 17267/2010**) *"si è costantemente ritenuto che i manufatti abusivamente eseguiti nell'ambito dell'attività lottizzatoria possono essere recuperati alla legalità solo in presenza delle condizioni che legittimano l'approvazione di un piano di lottizzazione ... previa adozione di una variante allo strumento urbanistico generale".*

Queste sono soltanto alcuni degli innumerevoli precedenti in cui – contrariamente a quanto affermato nella relazione regionale – **si è partiti proprio dal presupposto della (presunta) illegittimità delle preesistenze per addivenire all'approvazione della variante, non dandosi alcun rilievo al fatto che, *medio tempore*, fosse intervenuta una sentenza di condanna.**
Di più, i Giudici di Legittimità, nelle sentenze sopra richiamate, si sono pronunciati (come terzo grado di giudizio penale) partendo dal necessario presupposto dell'esistenza di sentenze di condanna che hanno stabilito l'esistenza di una lottizzazione abusiva.
Anzi, legittimano il ricorso alla variante dello strumento urbanistico **proprio partendo dal presupposto della lottizzazione abusiva.**
Le perplessità espresse nella relazione resa in sede di V.A.S. non trovano, dunque, riscontro nella pacifica giurisprudenza penale ed amministrativa: bne consegue, come è evidente, che l'iter per la variante può proseguire senza che il concomitante procedimento penale (i cui esiti, per quello che si dirà oltre, sono da considerarsi tutt'altro che definitivi) possa incidere in alcun modo.

3. La prescrizione dei reati per la vicenda 'Prataccio'

Il reato contravvenzionale attribuito ad alcuni dei privati interessati alla variante è la lottizzazione abusiva ex artt. 30 e 44 , lett. c) del DPR n. 380/01.
Alla luce della normativa sulla prescrizione dei reati vigente all'epoca, il reato si prescrive nel termine di 5 anni.
La sentenza che riguarda la fattispecie in oggetto riguarda quindi un caso ampiamente prescritto.

L'unica parte ancora in essere della sentenza di primo grado è – dunque – quella tramite la quale **il Giudice ha disposto la statuizione della confisca, combinata**

ex artt. 30 e 44, 2° co. DPR 380/01, di cui si dirà oltre. L'appello verterebbe, dunque, soltanto sulla valutazione di tale ultimo aspetto.

Ciò comporta che, nei confronti della vicenda Prataccio, verrà emessa una sentenza di prescrizione dei reati, in maniera del tutto analoga alla sopra richiamata sentenza Cantalamessa.
Non vi sarà mai, dunque, un accertamento di responsabilità irrevocabile nei confronti dei proprietari degli immobili inseriti nell'area di cui oggi si valuta la Variante al P.R.G.
Anche sotto questo profilo, dunque, vi è assoluta analogia tra la variante di Loc. Cantalamessa, del medesimo Comune richiedente, e la richiesta variante di Prataccio.

3.1. L'insussistenza dei reati nella vicenda in esame e la legittimità dei titoli concessori e delle preesistenze

Quanto alla legittimità delle preesistenze (messa in dubbio dalla Regione nel documento di cui in premessa) si consideri che è dato acquisito che **tutti gli immobili cui la sentenza penale si riferisce sono stati realizzati o acquistati:**

- *Sulla base di una regolare concessione edilizia/permesso di costruire* (a seconda dell'epoca di rilascio);
- *Previo pagamento degli oneri concessori;*
- *Tramite notai;*
- *Con l'intervento –nella maggior parte dei casi- di periti delle banche che, nel concedere i mutui, hanno accertato la legittimità degli immobili.*

Del resto, proprio per la ritenuta buona fede dei proprietari, **il Pubblico Ministero aveva chiesto l'assoluzione** (ai sensi dell'art. 530, 2° co. c.p) **degli attuali proprietari, acquirenti e subacquirenti.**
Quindi, anche dei soggetti interessati alla variante, per conto dei quali il parere è redatto.

La parte della sentenza relativa agli interessati, le cui istanze sono recepite della sentenza dal Comune richiedente la Variante Urbanistica, è denominata **"Acquirenti e subacquirenti"** e consta di tre pagine (dalla fine di p. 32 all'inizio di p. 36).Tre pagine dedicate per lo più all'indicazione di sentenze generiche che illustrano come – in astratto – essendo il reato di lottizzazione abusiva un'ipotesi contravvenzionale, può essere integrato anche dal solo elemento soggettivo della colpa.

La versione data dal Giudice sul punto dell'elemento soggettivo è che gli acquirenti si sarebbero *"fidati del notaio, ma tale elemento da solo non è sufficiente a configurare la loro buona fede"*.

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax: (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

In realtà, le argomentazioni spese in sede processuale erano assai differenti rispetto alla semplice valutazione dell'elemento soggettivo (dolo o colpa).
Si è detto, infatti, che tutti gli immobili interessati alla Variante Urbanistica erano dotati di permessi di costruire (o concessioni edilizie, se rilasciate prima del 2001).
Il Giudice, in sentenza, ha riconosciuto che per l'edificazione nella zona interessata dalla variante, anche in base al regime urbanistico all'epoca in vigore, **non era necessaria la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (cfr. p. 30 sent: "*è pur vero ... che non occorre la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale per le costruzioni residenziali*") ma ritiene comunque violate le normative di settore e ritiene che da un terreno agricolo si sia passati ad un terreno costituito da 'nuclei residenziali' in una 'zona E3', quindi su un terreno agricolo (p. 30 sentenza).**

Questo passaggio della sentenza è, ad avviso di chi scrive, la **certificazione giuridica della necessità della variante.**
Di questo aspetto, e non del mero dato dell'emissione di una sentenza di primo grado, deve tenersi conto in sede di definizione della procedura di variante avviata dall'Amministrazione comunale: l'Autorità Giudiziaria penale ha 'certificato' l'incompatibilità della situazione di fatto con l'attuale assetto urbanistico.

Ma vi è di più: i titoli rilasciati negli anni dal Comune di Rignano erano, evidentemente, legittimi.

Infatti, sino al 1 Luglio 2002 – data entro la quale sono stati rilasciati la stragrande maggioranza dei titoli – la normativa di riferimento della zona imponeva soltanto:

- che vi fossero dei lotti di un ettaro, fino ad una certa data, e poi di due ettari;
- che all'interno di questi lotti vi fosse un solo immobile (al netto di eventuali annessi agricoli, di cui si dirà), che rispettasse un indice di fabbricabilità molto basso.

Niente altro.

La normativa che si intende violata dagli odierni proprietari è, con le limitazioni che si diranno *infra*, **entrata in vigore dopo il 1 Luglio 2002.**
Le contestazioni sono dunque mosse in totale disapplicazione dei principi che regolano la successione delle leggi nel tempo, essendovi agli atti innumerevoli prove in merito alla legittimità dei permessi di costruire ed al fatto che la quasi totalità degli stessi sia stata rilasciata prima del Luglio 2002.

3.2. ***L'inquadramento della normativa urbanistica applicabile nella zona in relazione al tempo in cui sono stati realizzati gli edifici***

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

Il frazionamento del terreno in Loc. Prataccio, su cui sono stati realizzati gli edifici oggi in contestazione, avvenne **nel 1995,**[2] come si legge anche in sentenza (p. 26 della motivazione).

Ancora, un numero rilevante delle **concessioni edilizie** (la quasi totalità) [3] risalgono agli anni 99-2002, e sono state richieste nel 1998-1999.
Quindi:

- il frazionamento risale al 1995;
- molte delle concessioni edilizie **risalgono** ***a prima dell'entrata in vigore dell'attuale Legge regionale n. 38 del '99***, come si vedrà oltre.

Anzi, alcune concessioni edilizie sono addirittura *antecedenti all'approvazione del Piano regolatore generale del Comune di Rignano*, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 5041 del 5.10.99 e vigente dal Dicembre 1999, come si dirà oltre.

Ciò comporta una banale constatazione: **la legittimità o meno del frazionamento del terreno deve valutarsi, per ciascuno dei titoli edilizi, alla stregua della normativa vigente all'epoca della richiesta degli stessi.**
La valutazione della rilevanza di tale circostanza è stata del tutto omessa dal Tribunale di Tivoli.

Infatti, la normativa di riferimento, nel corso di sedici anni (1995, data del frazionamento - 2011, data del sequestro preventivo) è profondamente mutata.
Questo dato non appare minimamente tenuto in considerazione nella sentenza.

I dati relativi alle richieste ed ai rilasci di tutte le concessioni edilizie/permessi di costruire (comprese quelle innanzi indicate) sono **negli atti del dibattimento** e come tali immediatamente riscontrabili e sono stati rilasciati nella vigenza di **tre distinti regimi normativi.**

Si ricostruirà di seguito, cronologicamente, la profonda evoluzione che ha subito la disciplina dell'edificabilità nelle zone agricole attraverso la congiunta considerazione della legislazione regionale e delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, come anche emersa dalla C.T. dell'Ing. Rubeo (consulente

[2] Più precisamente, con atto del Notaio Giovanni Gamberale di Roma n. 2820, rep. 99256, del 27 dicembre 1995, che richiamava il precedente atto n. rep. 96840/12907 del 23 maggio 1995 veniva determinato di assegnare un terreno di Rignano Flaminio, della superficie complessiva di ettari 31,648 (come da frazionamenti già depositati il 27 febbraio 1992) ai soci: Signori Marinucci Antonio, Cardellini Margherita, Marinucci Luca, Marinucci Domenico, Ortolani Anna Maria, Marinucci Elisabetta, Marinucci Massimiliano, Marinucci Patrizia, Marinucci Mauro, secondo la ripartizione di cui all'atto notarile.
[3] Si utilizza ovviamente la terminologia previgente al T.U. 380 del 2001, a partire dal quale si parlerà di 'permessi di costruire'.

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel. (+39)06.85304421 - Fax: (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

12

tecnico di parte nel procedimento penale), che contraddice – con ben altro approfondimento della tematica – le approssimative conclusioni del CT del PM.

Le normative di riferimento sono le seguenti e si articolano in tre fasi.

1. La prima era quella data dal **Regolamento edilizio del Comune di Rignano Flaminio** approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale del **3 agosto 1984.**
Questo regolamento prevedeva "*L'indice di fabbricabilità residenziale in tale zona è di 0,03 mc/mq, per le attrezzature agricole lo 0,02 sul lotto minimo di 10.000 mq. , numero dei piani 2 – altezza massima 7, 50 – minimo dai confini è di ml. 10.00- dai fabbricati 20,00. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura.*"
Nessuna norma 'imponeva' la coltivazione dei fondi circostanti le abitazioni.
Ciò che, invece, il regolamento edilizio richiedeva è che vi fosse un'abitazione di modeste dimensioni all'interno di un ettaro di terreno, sì da garantire la potenziale utilizzabilità del fondo a fini agricoli. Niente altro.

Questo – si badi – era l'assetto normativo al momento del frazionamento (del 1995, come detto) ed al momento del rilascio dei **primi titoli edilizi in forza dei quali gli edifici sono stati realizzati** che appaiono, dunque, pienamente legittimi.
Quindi, al momento della divisione in lotti (nel 1995), la misura minima per edificare in zona agricola era un ettaro **(10.000 mq)**[4].
In questa lontana fase rientra il primo nucleo di titoli edilizi inerenti gli immobili interessati alla variante.

2. Tale assetto è rimasto immodificato sino all'approvazione del **vigente Piano Regolatore generale di Rignano,**[5] avvenuta con Delibera di Giunta Regionale del Lazio del **5 ottobre 1999, n. 5041,** pubblicata il **10 dicembre 1999** (e, pertanto, da tale data efficace).
Per cui, dal **10 Dicembre 1999** – e solo da questa data – **entra in vigore il P.R.G. di Rignano.**

La norma di interesse del P.R.G. è l'art. 25 delle **Norme Tecniche di Attuazione** (NTA), che prevede la realizzazione delle costruzioni in zona agricola alle condizioni che seguono:
"indice di edificabilità fondiaria: 0,03 mc./mq., altezza massima: m. 7,50; distacco minimo dalle strade e dai confini: m. 10; lotto minimo mq. 20.000."
E' ammessa altresì la costruzione di annessi agricoli con cubatura non superiore a 0,02 mc/mq. L'applicazione dell'indice non residenziale è

[4] Il Giudice, a pag. 29 della sentenza, equipara 10.000 mq a 10 ettari. Ragionevolmente si tratta di un refuso.
[5] Si tratta dell'allegato 2 della CT del P.M.

subordinata all'accertamento del possesso da parte del richiedente, della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale."

Questa versione dell'art. 25 delle NTA è la norma di riferimento per il periodo che intercorre tra l'approvazione del PRG (1999) e il Luglio 2002.
In questa seconda fase si inseriscono la maggior parte delle concessioni-permessi di costruire.

Come si può vedere, e come si dirà oltre, la differenza tra la normativa previgente e quella subentrata nel 1999 con il PRG di Rignano consiste essenzialmente nella **misura doppia del lotto minimo** per poter edificare.
Gli indici di edificabilità e le altre condizioni per l'ottenimento dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Rignano Flaminio sono sempre stati rispettati. Essi, infatti, non sono oggetto di contestazione nel giudizio penale.

Bisogna anche aggiungere che, stando all'art. 25 delle NTA del Piano Regolatore di Rignano, la "*qualità di imprenditore agricolo a titolo principale*" è richiesta solo per "*l'indice non residenziale*", cioè quello degli annessi agricoli.
Cosa significhi ciò è evidente: soltanto chi avesse inteso costruire – oltre ad un'abitazione – ulteriori manufatti destinati all'esercizio dell'attività agricola (così superando l'indice di 0,03 mc/mq ammesso per le costruzioni residenziali) avrebbe dovuto dimostrare di essere "*imprenditore agricolo a titolo principale*", evidentemente al fine di scongiurare il pericolo che si realizzasse cubatura surrettizia (cioè si realizzasse, oltre all'immobile principale, anche un annesso agricolo da utilizzare altrimenti, anche a fini abitativi, così eludendo l'indice di edificabilità).

In sostanza, il P.R.G. di Rignano non vietava il rilascio delle concessioni edilizie in esame e non imponeva la qualifica di imprenditore agricolo per il rilascio delle stesse.
Il dato, si ripete, è normativo ed immediatamente riscontrabile.
Ne consegue che –poiché sono stati rispettati gli indici- **tutte le concessioni-permessi rilasciati sino al Giugno 2002 sono** *per tabulas* **legittimi**, proprio perché rilasciati *con le modalità ed i limiti previsti per l'edificazione in zona agricola (particolare estensività, radicale limitazione delle cubature, vincoli sulle altezze, sulle distanze ecc.)*.

L'insussistenza della lottizzazione abusiva – a fronte della piena legittimità dei titoli edilizi – è dunque, nella fattispecie, palese.

3. Si è detto delle prime due fasi e che in esse cadono la quasi totalità delle concessioni/permessi.
Fermi questi punti, merita esaminare anche la **terza fase**, la più recente, ancorchè durante tale fase siano stati rilasciati pochissimi permessi di costruire, in numero

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel. (+39)06.85304421 - Fax (+39)06.85304429
email segreteria@avvocatociaglia.it - PEC giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

tale da non potersi neppure in astratto configurare il reato di lottizzazione abusiva che presuppone, come noto, una trasformazione "urbanistica" impropria e non la semplice eventuale – e, tuttavia, nella fattispecie, insussistente – perpetrazione di illeciti solo edilizi.

In tale fase, alla sopra descritta disciplina dettata per l'edificazione in zona agricola dagli strumenti di pianificazione urbanistica se ne aggiunse, in virtù dell'emanazione della **Legge regionale n. 38/99**, una ulteriore derivante in via diretta dalla legge.
La citata L.r., prevedeva inizialmente (al 2° co. dell'art. 55):
"2. ***La concessione per la costruzione delle strutture abitative nelle zone agricole è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria, a condizione che: le strutture siano in funzione delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo per la conduzione del fondo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti o dipendenti della stessa;*** *le strutture costituiscano, o vengano a costituire, un aggregato abitativo non necessariamente ubicato in prossimità del centro aziendale quando esistano motivi igienici e sanitari e siano gravati da vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico; l'azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino almeno la dimensione dell'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3.*

Per la prima volta, dunque, appare il requisito dell'esclusivo rilascio all'imprenditore agricolo e si afferma che le strutture edilizie siano funzionali alla conduzione del fondo.

Si è detto: il Giudice ha recepito il concetto che i titoli degli odierni appellanti non richiedevano che gli stessi fossero agricoltori (p. 30).
Ma non pare cogliere le conseguenze di tale sua affermazione. Se è vero che sino al luglio 2002 la qualifica di imprenditore agricolo non era richiesta, allora, sino a quella data **lo stesso concetto di 'costruzioni residenziali'** che avessero **"una stretta connessione con l'attività agricola"** (sempre pag. 30 della sentenza) non ha alcun significato giuridico.
Le leggi e gli strumenti urbanistici imponevano un lotto minimo ed in indice di edificabilità, che sono stati rispettati in tutti i casi, e che non sono proprio oggetto di contestazione. E basta.
Qualunque altra considerazione era ultronea.
E' sulla base di questi dati che la Regione deve valutare la legittimità o meno dei titoli inerenti gli immobili che insistono nella zona oggetto di variante.

Oltretutto, come noto, la sopra indicata legge regionale è solo in apparenza coeva al suddetto P.R.G. (L.R. 38/1999) ma, in realtà, sarebbe entrata **in vigore soltanto a partire dal 1 luglio 2002**.

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel. (+39)06.85304421 - Fax. (+39)06.85304429
email. segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

Infatti –dopo complesse vicende di *prorogatio* – fu varata la L.R. Lazio 30 gennaio 2002, n. 4, che all'art. 1 – intitolato "*Disposizioni transitorie per le zone agricole*", stabiliva che "*dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino al 30 giugno 2002, in deroga a quanto disposto dall'articolo 51, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38, alle zone agricole definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti continuano ad applicarsi le disposizioni previste negli strumenti stessi. Decorso il termine suddetto alle zone agricole definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti si applicano le disposizioni di cui al titolo IV della L.R. n. 38/1999 e successive modifiche*".[6]

Quindi, si ribadisce che **solo a partire dal 1 luglio 2002, la disciplina delle zone agricole più restrittiva (Titolo IV della L.R. n. 38/1999) doveva considerarsi cogente ed operante negli ordinamenti urbanistici locali**, e quindi del Comune di Rignano, e dunque, prevalente sulle difformi statuizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Si confrontino i dati sopra indicati, rispetto alla motivazione della sentenza, in punto di valutazione delle condotte degli acquirenti/subacquirenti contenute alle 28 e 29 della motivazione.

Nella p. 28 il Giudice indica l'art. 54 della sopra richiamata LR 38/99, senza neppure indicare quando sia entrato in vigore (senza rendersi conto che l'entrata in vigore è lo 'spartiacque' tra il precedente ed il successivo assetto dell'edificazione, nella Regione Lazio, in zona agricola, e che invece non è neppure menzionata in sentenza).
Nella p. 29 indicano:

4. il sopra richiamato art. 55 della 38/99 (con il quale, per la prima volta, si lega il fondo all'attività agricola)
5. e contemporaneamente il sopra descritto art, 25 delle NTA del PRG (e non 'del PRG', come erroneamente riportato in sentenza).

Ciò senza spiegare in alcun modo l'articolarsi del combinato disposto delle due disposizioni.

Conclude il Giudice, dopo aver fornito questo coacervo normativo, che "*l'edificazione deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole*".
È tutto errato. Se non si specifica da quando ciò è in vigore si perde il senso del processo.
Si consideri, inoltre, che a partire da febbraio del 2003, la prescritta sussistenza del requisito per cui il richiedente l'edificazione in zona agricola dovesse essere imprenditore agricolo a titolo principale, venne pure espunta dal testo della citata

[6] La Legge Regionale Lazio 4/2002 è intitolata "*Disposizioni concernenti l'attuazione della disciplina delle zone agricole prevista dalla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 «Norme sul governo del territorio» e successive modifiche*".

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel (+39)06.85304421 - Fax: (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

disposizione regionale. Ciò avvenne con la sostituzione della norma contenuta nell'art. 55 della L.R. 38/99 (come modificato dall'art. 1 della legge regionale 4 settembre 2000, n. 28) per opera dell'art. 5 della L.r. 8/2003. Il testo così novellato dell'art. 55 non prevedeva alcun richiamo al predetto requisito.

Per cui, dal febbraio 2003 non era neppure necessario ai fini della edificazione in zona agricola il possesso della qualifica di imprenditore agricolo.

Ed è evidente che non si può, sulla base di tali incerti ed approssimativi riferimenti normativi (e conseguenti contestazioni) giungere a disporre la confisca di immobili nei confronti di incensurati che hanno realizzato le loro costruzioni sulla base di titoli edilizi tutti perfettamente regolari e legittimi, sulla base del regime urbanistico via via applicabile *ratione temporis*.

4. La nota della Regione che nega la sussistenza di una lottizzazione abusiva

Se non bastasse quanto sopra, si rileva che la **Regione Lazio, in passato, si era già espressa sulla insussistenza delle condizioni per cui si potesse ritenere sussistente, nella fattispecie, una lottizzazione abusiva ed aveva nettamente negato tali condizioni sussistessero in relazione alle aree in Loc. Prataccio.**

Nella parte preliminare della sentenza che riguarda la lottizzazione Prataccio, il Giudice (a p. 25) scrive: "*Interpellata la Regione Lazio*" (nel corso delle indagini, nel lontano 2007, ndr) "*circa la sussistenza degli estremi della lottizzazione, l'Ente rispondeva, alla luce della documentazione visionata, in senso negativo sulla base del fatto che il Comune aveva rilasciato i provvedimenti concessori nel rispetto dei parametri e degli indici di edificabilità stabiliti dalla normativa per la sottozona E3*".
Il Giudice, in sostanza, ha dato atto che la Regione aveva ritenuto non esservi lottizzazione abusiva ed esservi stato il rispetto degli indici di edificabilità.
Eppure, non trae nessuna conseguenza da ciò, neppure per confutare la tesi sostenuta dalla Regione.
Semplicemente, nella parte motiva della sentenza, si tralascia completamente l'argomento, nonostante si trattasse di un parere reso dalla Regione Lazio, organo preposto all'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e, quindi, alla valutazione di eventuali profili di discordanza delle costruzioni realizzate con il PRG stesso.
V'è di più. La Regione Lazio è indicata come **persona offesa dal reato** nel capo di imputazione. L'Ente, però, non si è mai ritenuto parte offesa e si è ben guardata – stante l'insusstenza dei presupposti della lottizzazione abusiva da essa stessa rilevati – dal costituirsi parte civile.

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel (+39)06.85304421 - Fax (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http://www.avvocatociaglia.it

12

Se si esamina questo fondamentale documento più nel dettaglio, e non tramite la sommaria indicazione contenuta in sentenza, si rileva facilmente che la Direzione del Dip. Territorio della Regione Lazio con la nota prot. n. 57104 del 12 novembre 2007, ebbe modo di verificare che:

- *gli interventi edilizi in questione riguardavano singole unità residenziali realizzate su terreni di natura agricola;*
- *l'accertamento urbanistico aveva accertato che le singole abitazioni erano state realizzate su 26 lotti aventi dimensioni di oltre un ettaro cadauno con frazionamento di terreni avvenuto nel 1995 derivante da suddivisione di una maggiore proprietà fondiaria. Inoltre le costruzioni riguardano singole abitazioni edificate nel corso di circa un decennio, a partire dagli ultimi anni 90, tutte sulla base di provvedimenti concessori rilasciate dal Comune di Rignano Flaminio nel rispetto dei parametri e degli indici edificatori dello strumento urbanistico;*
- *infine, al termine delle verifiche effettuate, con nota prot. n. 57104 del 12 novembre 2007, il competente Dipartimento Territorio della Regione Lazio espressamente affermava che "non sono emersi elementi tali da configurare ipotesi di lottizzazione abusiva".*

Anche per ciò non si giustificano le perplessità oggi avanzate sulla sussistenza delle condizioni per dare seguito al procedimento di variante urbanistica in considerazione di una presunta – ma, in realtà, insussistente – condizione di non legittimità delle preesistenze edilizie.

5. Conclusioni

In considerazione di quanto sin qui esposto ed argomentato, può concludersi il presente parere nei termini che seguono.

a) **Non rileva che – nel caso in esame – vi sia stata una sentenza di condanna, con statuizione di confisca urbanistica, in primo grado, ed anzi l'emissione di una sentenza di talle natura è stata spesso ritenuta dalla Giurisprudenza di legittimità un dato del tutto neutro per l'approvazione della variante al P.R.G. che ridefinisca il regime urbanistico di aree interessate da lottizzazione abusiva e, al tempo stesso, il presupposto necessario perché nei successivi gradi di giudizio (Appello o Cassazione) si pervenisse alla revoca della confisca urbanistica penale;**
b) **Il Comune di Rignano, nel caso in esame, ha in più riprese manifestato l'intenzione di non procedere all'acquisizione delle aree ed ha ritenuto che vi siano i presupposti per la variante urbanistica;**
c) **La Regione Lazio si è recentemente espressa consentendo che si addivenisse ad una variante in un caso (Loc. Cantalamessa) del tutto analogo a quello oggi in esame, contiguo e sito nel medesimo Comune.**

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax: (+39)06.85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http//www.avvocatociaglia.it

18.

d) Il regime urbanistico-edilizio applicabile, *ratione temporis*, alle varie istanze volte all'ottenimento dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Rignano Flaminio consente di ritenere tutte le costruzioni realizzate perfettamente legittime e conformi.
e) L'Autorità Regionale Competente si era già in passato espressa in termini di legittimità dei titoli edilizi inerenti all'Area di cui si chiede la Variante di Prataccio e sull'insussistenza di una lottizzazione abusiva nella fattispecie.

In fede.

Avv. Giuseppe Ciaglia

00198 Roma – Via Savoia, 72
Tel: (+39)06.85304421 - Fax (+39)06 85304429
email: segreteria@avvocatociaglia.it - PEC: giuseppeciaglia@ordineavvocatiroma.org
web: http//www.avvocatociaglia.it